

- використання відновлюваних матеріалів та матеріалів, які мають більш тривалий термін служби. Будівельні компанії можуть використовувати відновлювані матеріали, такі як деревина, бетон з поновлюваних матеріалів та сталевий прокат з переробленого металу;
- впровадження енергоефективних технологій. Будівельні компанії можуть впроваджувати енергоефективні технології, такі як сонячна енергія, теплове насосне опалення та охолодження, а також розумні системи управління енергією;
- впровадження систем управління відходами. Будівельні компанії можуть покращити управління відходами, щоб зменшити кількість відходів, що утворюються під час будівництва, експлуатації та демонтажу будівель.

Оптимізація управління життєвим циклом може принести ряд переваг будівельним компаніям, включаючи:

- зменшення витрат - оптимізація життєвого може допомогти будівельним компаніям зменшити витрати на будівництво, експлуатацію та демонтаж будівель;
- покращення сталості - оптимізація може допомогти будівельним компаніям зменшити негативний вплив їхніх будівель на навколишнє середовище;
- покращення ефективності - оптимізація життєвого циклу може допомогти будівельним компаніям підвищити ефективність своїх операцій.

Оптимізація управління життєвим циклом є важливим кроком для будівельних компаній, які прагнуть стати більш сталими та ефективними. Цей підхід може допомогти будівельним компаніям зменшити витрати, покращити сталість та підвищити ефективність своїх операцій.

Для того, щоб досягти максимальної ефективності, будівельні компанії повинні впроваджувати комплексний підхід до оптимізації управління життєвим циклом. Цей підхід повинен включати в себе заходи на всіх етапах життєвого циклу будівлі. [3]

#### **Література:**

1. Звіт "Світова будівельна індустрія: огляд і тенденції" (World Building Industry: Review and Trends), 2022 рік, опублікований Міжнародною радою з будівництва (International Council for Building)
2. Скрипка О. М., Шевчук В. В., Науменко М. О. Управління життєвим циклом будівель. Навчальний посібник. Львів: Львівська політехніка, 2019. 272 с, 128с.
3. Оптимізація управління життєвим циклом будівель: теорія і практика / за ред. О. М. Скрипки. Львів: Львівська політехніка, 2020. 304 с.

**Ткаченко Я.С.**, кандидат економічних наук,  
завідувач кафедри фінансів, банківська справа та страхування  
**Єлфімов О.О.**, аспірант кафедри економіки,  
Академія праці, соціальних відносин і туризму, м. Київ, Україна

### **ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ**

На сьогоднішній день тема інвестиційного забезпечення житлової нерухомості України є дуже актуальною тому, що ринок житла в нашій країні з початком російського військового вторгнення опинився в складному становищі. Він потребує термінових змін та інноваційних рішень, щоб мільйон українських родин, які втратили свої домівки через російську агресію мали змогу забезпечити себе найнеобхіднішими засобами існування.

Особливої актуальності в цьому напрямі набуває аналіз особливостей функціонування ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки.

Слід відмітити, що проблеми, які притаманні ринку житлової нерухомості не є

новими чи не визначеними. Чимало дослідників з'ясовувати у різний час особливості, функції, ціноутворення, тенденції, формування житлового попиту та пропозиції на регіональних ринках житла. Серед них, особливої цінності заслуговують праці І. Білецького, Л. Єлісеєвої, В. Купчак, К. Павлова, О. Скорук, О. Стрішенець, Д. Штейнгауз, Е. Kucharska-Stasiak, W. D. Fraser, M. Richard.

Ринок є економічною категорією і означає сукупність обмінних відносин між продавцями, що представляють пропозицію, і покупцями, що пред'являють попит на товари і послуги, підтверджену купівельною спроможністю.

Ринок – це економічний інститут, який забезпечує обмін продуктами, послугами та факторами виробництва. Тому ринок можна визначити як сукупність обмінних відносин між учасниками ринку. Слід зазначити, що ці відносини можуть мати різний зміст. Їх основним елементом є розкриття намірів суб'єктів, які здійснюють операції на ринку, а також передбачають протистояння виявлених намірів. Це означає, що сутність ринку не можна зводити лише до аналізу цін угод (угод може і не бути) і кількості укладених угод, що є лише одним із показників активності ринку. Учасники ринку формують ринковий попит і пропозицію. Отже, ринок є єдністю як його суб'єктивної, так і об'єктивної структури, сутність якої становлять такі елементи, як попит, пропозиція та ціни на продукцію, послуги, праця та фінансове забезпечення. Це означає, що сутність ринку не можна ототожнювати лише з ринковим механізмом, функціонування якого є лише об'єктивною стороною ринку. Ситуація суб'єктів господарювання та домогосподарств є мінливою, що впливає на загальні відносини, що супроводжують обмінні процеси, а отже, і на рішення, які приймаються суб'єктами ринку, і, як наслідок, на попит, пропозицію та ціни [1].

Сам ринок житлової нерухомості є певним чином структурованим та включає в себе два ринки [2]:

- депозитний ринок, на якому відбувається передача майна та майнових прав (будівництво та інвестиції);
- ринок оренди або продажу, де укладаються договори, що визначають взаємні права та обов'язки, поєднання володінням житловою нерухомістю (первинний, вторинний) [2].

На сьогодні, ринок нерухомості показує низьку ефективність діяльності, що є наслідком війни в Україні. Окрім того, наслідково, низька операційна ефективність виникла через неподільність нерухомості, стабільність на місці, непрозорість ринку, низький показник ліквідності нерухомості.

Ще однією особливістю ринку нерухомості є його недосконалість, яка передусім є пов'язаною з деформацією. Незважаючи на те, що існує багато інформації про стан та очікувані тенденції на ринку житлової нерухомості, з'ясувати динаміку цін практично неможливо. Дані про ціни на нерухомість зазвичай отримують з аналізу цін пропозиції, а не цін угод.

Важливою особливістю ринку нерухомості є низька цінова еластичність попиту та пропозиції [4]. Низька еластичність попиту за ціною пояснюється тим, що на ринку немає замінників нерухомості. З іншого боку, джерелом низької цінової еластичності пропозиції на ринку є, серед іншого, жорсткість цієї пропозиції, особливо в короткостроковій перспективі, викликана необхідністю запуску інвестиційного процесу, який триває до кількох десятків місяців. Низька цінова еластичність попиту і пропозиції викликає труднощі в досягненні рівноваги на ринку, тому часто кажуть, що ця особливість зумовлює «запізнілість» ринкового механізму.

Специфікою ринку нерухомості є вимогливість його професійного обслуговування. На багатьох європейських ринках нерухомості (наприклад, у Франції, Німеччині, Великобританії) особа, яка професійно працює на ринку нерухомості, повинна мати відповідну освіту та професійну ліцензію. Ринок нерухомості також характеризується локальним характером. Унікальні особливості нерухомості, такі як стабільність на місці, різноманітність, довговічність і міцний зв'язок з певною територією, роблять конкуренцію

на ринку нерухомості локальною. Через свій локальний характер цей ринок чутливий до демографічних, економічних, політичних і соціальних змін у певному регіоні.

Ринок нерухомості також характеризується значним державним інтервенціонізмом. В практичному сенсі виділяють три аспекти втручання державного сектора у функціонування ринку нерухомості:

1. Державний сектор функціонує як невід'ємна частина ринку (користувач приміщення, забудовник, орендодавець, покупець, продавець).
2. Уряд і місцева влада створюють закон, який поширюється на ринок нерухомості.
3. Державний сектор впливає на поведінку учасників ринку через податкову систему, регіональну політику, політику оренди, тощо.

Вищезазначені риси ринку нерухомості є постійними, незмінними, але не всі вони притаманні тільки ринку нерухомості. Особливості, які відрізняють ринок нерухомості, включають: локальний характер, високий рівень недосконалості, суспільне втручання та низька ефективність.

Ринок житлової нерухомості – це складне та багатогранне поняття, яке містить в собі такі елементи як:

- дії та взаємодія людей, які беруть участь у купівлі, продажу, обміні, використанні та розвитку нерухомості;
- економічна діяльність, що призводить до обміну товарами, абстрактний термін, що охоплює всі операції з нерухомістю по всій країні;
- набір механізмів, за допомогою яких передаються права та інтереси на нерухоме майно, встановлюються ціни та переміщуються землекористування;
- набір домовленостей, у яких покупці та продавці зустрічаються через механізм цін [3].

Ринок житлової нерухомості є сукупністю обміну та паралельних відносин між суб'єктами ринку, які створюють попит та пропозицію житлової нерухомості.

В свою чергу, обмінні відносини передбачають виявлення намірів купівлі-продажу чи оренди різними суб'єктами житлового нерухомого майна, протистояння намірів, а також тендерний механізм. Ринок нерухомості є конгломератом взаємопов'язаних субринків, а їх формами: ринок користувачів; ринок фінансових активів; ринок девелоперської діяльності; ринок землі.

Ключовими факторами, що впливають на інвестиційні рішення є: демографічний; фактор зайнятості; схильності до заощаджень; наявності та доступності кредиту; розмір і вікова структура будівель на даній території; наявність землі та ціни. Ринок нерухомості також характеризується значним державним втручанням, який включає три аспекти: існування державного сектору як невід'ємна частина ринку; створення інституційних засад урядом і місцевою владою, які поширюється на ринок нерухомості, вплив на поведінку учасників ринку через податкову систему, регіональну політику, політику оренди.

## Література:

1. Білецький І. В. Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах. *Бізнес-Інформ*. 2022. № 7. С. 149–154. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-7-149-154>.
2. Білецький І. В. Сутність та ключові ознаки житлової нерухомості як економічної категорії. *Інфраструктура ринку*. 2022. № 68. С. 22–28. URL: [http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68\\_2022/6.pdf](http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf).
3. Стрішенець О. М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2016. № 1(47). С. 35–38. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435?locale=en>